

LOGISTIKMARKT MÜNCHEN

AT A GLANCE Q1 2022

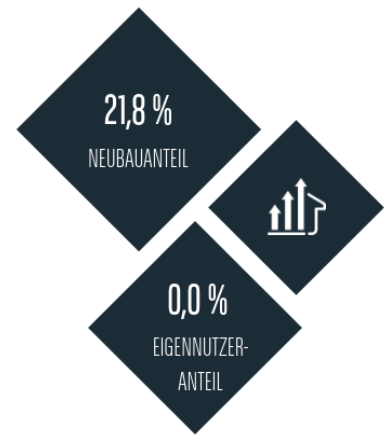
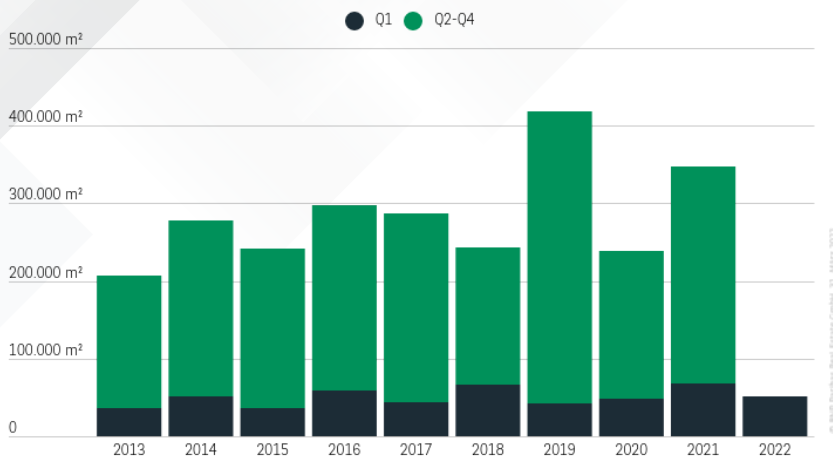


SOLIDER START INS NEUE JAHR

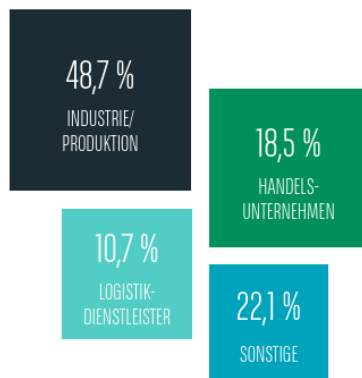
- / Mit einem Flächenumsatz von 51.000 m² ist der Münchener Logistikmarkt solide ins neue Jahr gestartet. Zwar wurde das Vorjahresergebnis um 25 % verfehlt, allerdings notiert das jüngste Ergebnis auf dem Durchschnittsniveau der vergangenen 10 Jahre (+2 %).
- / Den Münchener Markt kennzeichnet auch zu Jahresbeginn das für ihn so typische Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Über alle Branchen hinweg konnte auch im ersten Quartal eine dynamische Entwicklung bei den Gesuchen registriert werden, allen voran im Handel und E-Commerce. Es bleibt aber der Produktmangel als wichtiges Nadelöhr. Besonders im großflächigen Segment über 10.000 m² gibt es aktuell kaum Vakanzen im Bestand, so dass Unternehmen entweder der Weg über die Vorvermietung im Kerngebiet bleibt oder aber ein Ausweichen in die Peripherie.
- / Trotz des Angebotsmangels notiert die Spitzenmiete im dritten Quartal in Folge stabil auf einem sehr hohen Niveau von 7,50 €/m². Gegenüber dem Vorjahresquartal ist dies ein Plus von 4,2 %.

GROSSDEALS UND EIGENNUTZERTRANSAKTIONEN FEHLEN NOCH

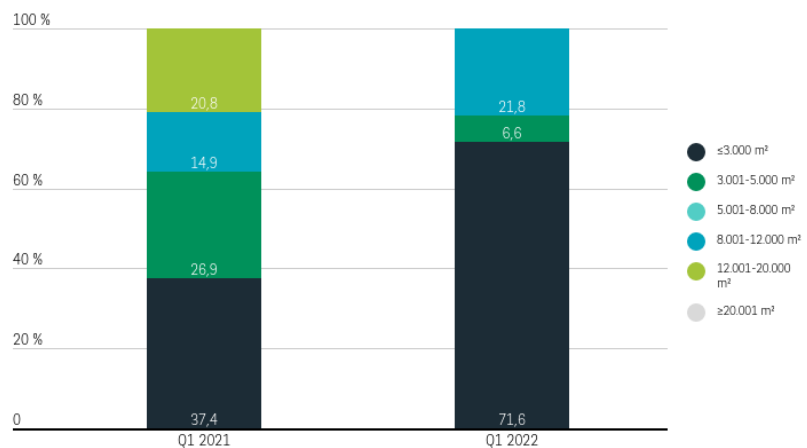
Lager- und Logistikflächenumsatz in München



Flächenumsatz nach Branchen in München



Flächenumsatz nach Größenklassen Q1 2022



- / Das aktuelle Ergebnis zeigt eine für München ungewöhnliche Transaktionsdynamik bei den Größenklassen. Mit fast 37.000 m² bzw. einem Marktanteil von fast 72 % wurde bei den Abschlüssen unter 3.000 m² ein noch nie erreichtes Ergebnis eingefahren. Der Markt verfügt damit über eine sehr gute Basis für den weiteren Jahresverlauf.
- / Bis Ende März wurde noch kein Vertrag mit einer Fläche von mehr als 12.000 m² erfolgreich zum Abschluss gebracht, was jedoch für den Münchener Markt keine Seltenheit ist. Entsprechend dürfte das jüngste Ergebnis einmal mehr nur ein Zwischenstand im weiteren Jahresverlauf sein.
- / Im dritten Jahr in Folge ist München ohne Eigennutzertransaktion in den Markt gestartet.
- / Firmen aus Industrie/Produktion haben nahezu 50 % des Umsatzes zum Q1 Ergebnis beigetragen, Handelsunternehmen weitere 18,5 % und Logistikdienstleister unterdurchschnittliche 11 %.

KEINE ENTLASTUNG AUF ANGEBOTSSEITE



Mieten	Q1 2021	Q1 2022	%-Veränderung
Spitzenmiete (in €/m ²)	7,20	7,50	4,2%
Durchschnittsmiete (in €/m ²)	6,20	6,30	1,6%

Flächenumsatz und Branchen	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Flächenumsatz gesamt	68.000 m ²	51.000 m ²	50.000 m ²
Logistikdienstleister	26,4%	10,7%	26,2%
Handelsunternehmen	22,3%	18,5%	32,4%
Industrie/Produktion	43,6%	48,7%	32,8%
Sonstige	7,7%	22,1%	8,7%

Größenkategorien	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Anteil Großdeals > 20.000 m ²	0,0%	0,0%	0,0%
Anteil Deals bis 20.000 m ²	100,0%	100,0%	100,0%

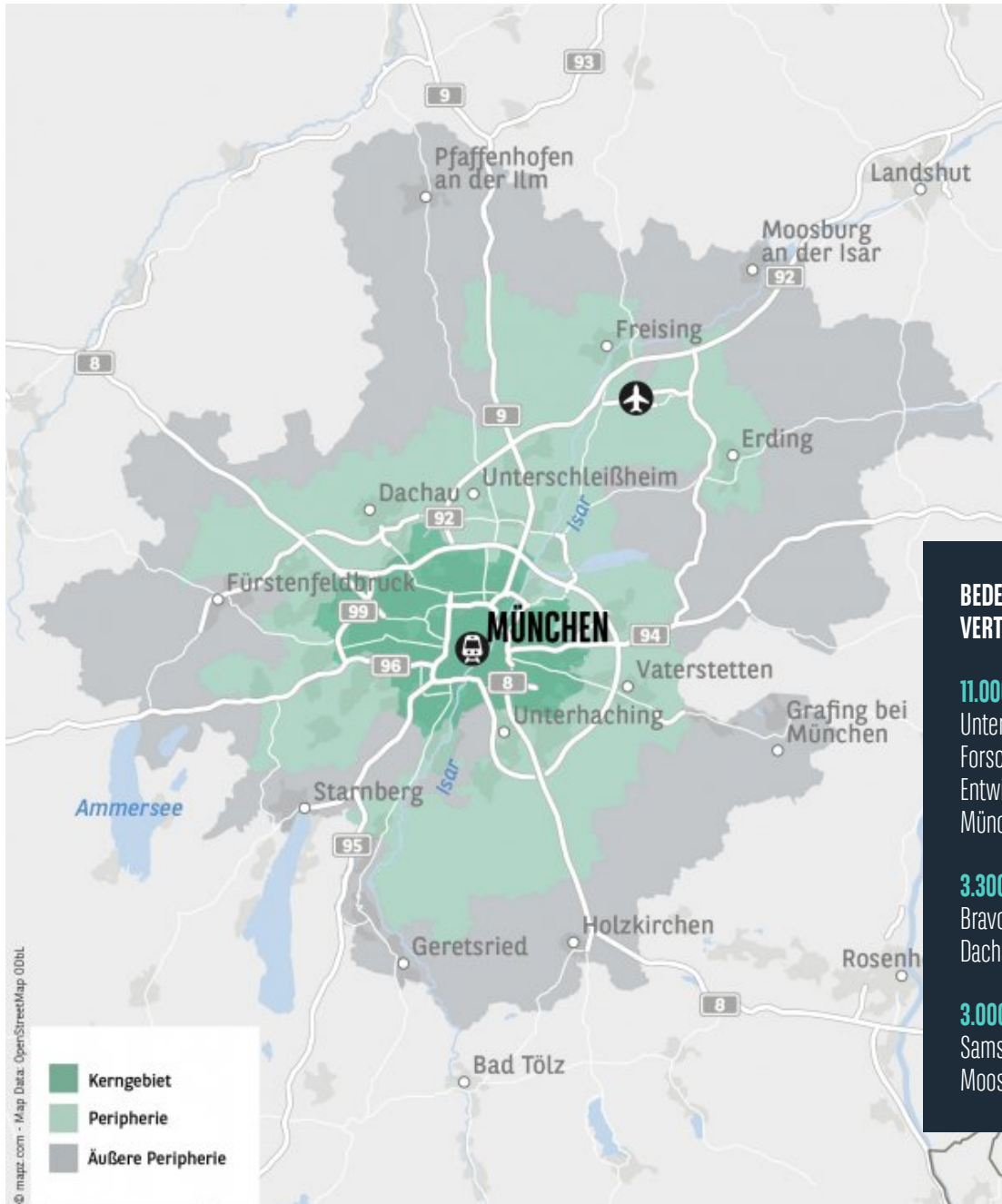
Eigennutzer-/Neubausegment	Q1 2021	Q1 2022	10-Jahresdurchschnitt
Eigennutzeranteil	0,0%	0,0%	8,5%
Neubauanteil	8,2%	21,8%	21,6%

© BNP Paribas Real Estate GmbH, 31. März 2022

PERSPEKTIVEN

- / Trotz der insgesamt eingetrübten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen steuert der Münchener Logistikmarkt auf ein sehr solides Ergebnis zu. Die Nachfrageseite präsentiert sich im Frühjahr vergleichsweise stark. Sowohl bei Handels- als auch bei Industrieunternehmen deutet das Niveau der Gesuche auf steigende Vermietungsaktivitäten im kommenden Quartal hin.
- / Im gesamten Marktgebiet wird der Angebotsengpass marktbestimmend bleiben. Es befinden sich nur wenige Projekte im Bau und diese werden auch erst 2023 auf dem Markt erwartet. Hierbei zeichnen sich hohe Vorvermietungsquoten bereits vor Fertigstellung ab. Kurzfristige Gesuche werden weiterhin zumeist in peripheren Lagen bedient werden können.
- / Das Mietniveau wird voraussichtlich weiter steigen. Das Anziehen der Baukosten und der anhaltende Produktmangel sind hierfür verantwortlich.

LOGISTIKMARKTREGION MÜNCHEN



BEDEUTENDE VERTRÄGE

11.000 m²
Unternehmen aus
Forschung und
Entwicklung
München

3.300 m²
BravoBike
Dachau

3.000 m²
Samsung
Moosburg

At a Glance ist einschließlich aller Teile urheberrechtlich geschützt. Eine Verwertung ist im Einzelfall mit schriftlicher Zustimmung der BNP Paribas Real Estate GmbH möglich. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die von uns getroffenen Aussagen, Informationen und Prognosen stellen unsere Einschätzung zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts dar und können sich ohne Vorankündigung ändern. Die Daten stammen aus unterschiedlichen Quellen, die wir als zuverlässig erachten, aber für deren Richtigkeit und Genauigkeit wir keine Gewähr übernehmen. Dieser Bericht stellt explizit keine Empfehlung oder Grundlage für Investitions- oder Ver-/Anmietungsentscheidungen dar. BNP Paribas Real Estate übernimmt keine Gewähr und keine Haftung für die enthaltenen Informationen und getroffenen Aussagen.

Herausgeber: BNP Paribas Real Estate GmbH | Bearbeitung: BNP Paribas Real Estate Consult GmbH | Stand: 31.03.2022
Ansprechpartner: Christopher Raabe, Head of Logistics & Industrial | Telefon [+49 \(0\)40-348 48-0](tel:+49(0)40-34848-0)
Bildnachweise: Adobe Stock / magann; sveta